



ALVER KOMMUNE  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Asbjørn Herredsvela, 51568738

## Klageavgjerd i delingssak - gnr. 170 bnr. 4, Vatne, Alver kommune-tiltakshavar: Jan Ole Seim

**Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt og med etablering av tilhøyrande tilkomstveg. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.**

Me viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 5.3.2020, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnt som settefylkesmann.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt og med etablering av tilhøyrande tilkomstveg. Plan- og miljøutvalet i tidlegare Lindås kommune gjorde 30.10.2019 følgjande vedtak:

*"Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg gbnr 170/4 Vatne blir teke til følgje.*

*Det vert gitt dispensasjon frå LNF føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vera ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg som omsøkt.*

*På bustadtomta skal det førast opp ny bustad med kjellarleiligheit. MUA er vist til 550 m2, bruksareal (BRA) er opplyst itl å vere ca. 292 m2 og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 200 m2. Utnyttelsesgrad er opplyst til 16% BYA.*

*Tilkomstvegen vil betra tilgjengelighet til inn- og utmark og auka tryggleiken rundt bustadhus. Tiltaket vil auka sjansen for at brukar vil kunna ta opp at drifta. Tilkomstvegen vil ikkje setje landbruksareal vesentleg til side. Etablering av tilkomstveg til den omsøkte eigedommen vil fremje drifta av gardsbruket. Det er registrert kulturminne på gardsbruket. Etablering av ny veg vil skjerma desse kulturminna frå motorisert ferdsl opptil. Ut ifrå ei heilheitsvurdering ser PMU at føremonene for gardsdrifta ved etablering av grunneigedommen er vesentleg større enn ulempene ved å gi dispensasjon."*



Vedtaket om dispensasjon blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.11.2019. Det blir mellom anna gjort gjeldande at ei frådelling og bygging av tilkomstveg vil innebera ei uheldig fragmentering av eit landbruksområde med særskilde omsyn og medføra ei nedbygging av innmarksbeite og fulldyrka jord. Klagar viser til det nasjonale målet om å omdisponera mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis og påpeikar vidare at ei frådelling inneber at det blir etablert ei fritt omsetteleg bustadtomt, der det vil vera konfliktpotensiale knyta til støy og lukt frå landbruket. I tillegg blir det vist til plan- og bygningslova § 3-1 bokstav b, der det går fram at omsyn bak arealplanar mellom anna er å sikra jordressursane, samt kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle kulturmiljø.

Tiltakshavar Jan Ole Seim har kome med tilsvar til Fylkesmannen i Vestland si klage.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 5.2.2020 og heldt fast på Lindås kommune sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen.

Frådelling av eigedom og bygging av veg krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m og l, jf. § 20-2.

Eigedomen er i kommuneplanen 2011-2023, vedteken 22.9.2011, vist med føremålet landbruk, natur og friluft samt reindrift (LNFR-område) med omsynssone landbruk. LNFR-områda er areal som i det vesentlege skal vera ubebygde, og der det berre er tillate med nødvendige tiltak innan landbruket, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a og kommuneplanføresegn 5.1. Frådellinga og bygginga av tilhøyrande tilkomstveg er knyta til bustadføremål og er ikkje nødvendige tiltak innan landbruket. Tiltaka krev dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vera sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det følgjer av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka og at det i dispensasjonsvurderinga m.a. skal leggjast særleg vekt på omsynet til jordvern. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet vidare uttalt i lovførearbeida (Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242) at det ikkje skal vera



kurant å fråvika gjeldande plan og at endringar av betydning må følgja reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Hovudomsyna bak LNFR-føremålet på staden er ivaretaking av landbruksinteressene i området.

Spørsmålet er om dei ovannemnte omsyna i denne saka blir vesentleg sett til side ved frådelling til bustadføremål og med etablering av tilhøyrande tilkomstveg.

Fylkesmannen vil først uttrykka at me er positive til søkar sitt ønskje om å overta gardsdrifta på eigedommen. Me understrekar likevel at ein dispensasjon i dette tilfellet inneber at det blir etablert ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde. Individuelle omsyn grunngjeve i private årsaker slik som familietilhøve og økonomi har etter lovførearbeida i tillegg avgrensa betydning i dispensasjonssaker.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder på sikt kan medføra konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføra at landbruksinteressene i eit område blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustadtomta ligg like ved jord klassifisert som fulldyrka jord og innmarksbeite. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføra slike konfliktar som det er peika på ovanfor.

Den omsøkte tomte har i tillegg eit betydeleg areal med ein storleik på ca. 1800m<sup>2</sup> og legg til rette for at jord klassifisert som innmarksbeite blir nedbygd. Det er også nødvendig med etablering av ein lengre tilkomstveg, der om lag 70 meter av den tiltenkte tilkomstvegen vil gå over areal som i dag er klassifisert som fulldyrka jord. Fylkesmannen påpeiker at jordvern er blant omsyna som har særleg vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. pbl. § 19-2, 3. ledd. Jordvern er også eit prioritert satsingsområde innan landbrukspolitikken, jf. m.a. nasjonal jordvernstrategi med mål om maksimal årleg omdisponering av jordbruksareal på 4000 dekar. Beiteareal blir også omfatta av det nemnde jordvernmålet og det er viktig at omsynet til jordvern blir følgde opp i einskildsakene.

Omsøkte tomt ligg vidare på ei forhøgning og nær registrert kulturminne, der terrenget frå tilkomstvegen til den aktuelle bustadtomta stig høvesvis bratt. Området har etter Fylkesmannen si vurdering ikkje ubetydelege landskapskvalitetar. Slik Fylkesmannen ser det vil eit framtidig bustadhus med tilkomstveg truleg vera godt synleg i landskapet og samtidig nødvendiggjera ikkje ubetydelege terrenginngrep. Me kan ikkje sjå at ei frådelling er nødvendig eller inneber fordelar med tanke på ivaretaking av det registrerte kulturminnet eller omsyna LNFR-føremålet er meint å ivareta for området.

Me kan heller ikkje sjå at eigedomen skil seg betydeleg frå andre eigedomar når det gjeld i kva grad omsyna bak LNFR-føremålet blir påverka. Som vist ovanfor er dette område som i det vesentlege skal vera ubebygde. Tiltaket inneber i denne saka ei tilsidesetjing av fleire omsyn kommuneplanen skal ivareta for området. Det skal samtidig ikkje vera kurant å gi dispensasjon. Dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka er det fare for at andre med tilvising til denne saka vil kunne få ei forventning om å utføra liknande tiltak på sine eigedomar. Ein dispensasjon kan på den måten føra til ei uheldig tilsidesetjing av kommuneplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag.



Etter Fylkesmannen si vurdering inneber det ovannemnte samla sett at omsyna bak LNFR-føremålet i kommuneplanen blir vesentleg sett til side. Slik me ser det er fordelane ved å dispensera i hovudsak knyta til private årsaker, som nemnd ovanfor har avgrensa betydning i dispensasjonssaker. Me kan etter ei samla vurdering ikkje sjå at desse fordelane veg opp for ulempene det er vist til ovanfor.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylte, og at kommunens vedtak må gjerast om.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslova sine reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gje dispensasjon er oppfylte. Som det går fram over, har Fylkesmannen kome til at vilkåra ikkje er oppfylte.

### **Vedtak:**

**Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 30.10.2019, slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.**

**Klagen blir teken til følge.**

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Asle Wiik  
seniorrådgivar

Asbjørn Herredsvela  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland  
Johannes Seim  
Jan Ole Seim

Njøsavegen 2  
Vatne 17  
Vardane 119 B

6863  
5912  
5911

LEIKANGER  
SEIM  
ALVERSUND